

ASP-järjestelmän soveltuvuus ensiasunnon ostajalle

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto
Opinnäytetyö
Kevät 2015
Kalle Alesmaa

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

ALESMAA, KALLE:

ASP-järjestelmän soveltuvuus
ensiasunnon ostajalle

Taloushallinnon opinnäytetyö

43 sivua, 2 liitesivua

Kevät 2015

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö käsittelee ASP-järjestelmän eli asuntosäästöpalkkiotilin soveltuvuutta ensiasuntolainan ottajille. Opinnäytetyön tavoitteena on kartoittaa ASP-tilin hyötyjä ja mahdollisia huonoja puolia sekä löytää mahdollisia kehityskohteita ASP-tilille. Aihealuetta käsiteltiin nuorten ensiasuntoa varten lainaa ottaneiden pankkien asiakkaiden näkökulmasta.

Opinnäytetyön teoriaosuus käsittelee asuntoluototusta Suomessa, ensiasuntoluototusta ja ASP-järjestelmää lainan ottajan näkökulmasta.

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä on käytetty kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta. Tämä opinnäytetyö on pöytälaatikkotutkimus, jonka empiirinen osuus on suoritettu strukturoidulla kyselytutkimuksella kahdeksalle nuorelle ensiasunnon ostajalle. Puolet haastateltavista käytti ensiasuntolainassaan ASP-tiliä. Kyselytutkimuksen vastaajat olivat 24-31-vuotiaita Päijät-Hämeen ja Uudenmaan alueella asuvia työelämässä olevia nuoria.

Tutkimustulosten mukaan ASP-järjestelmä on hyödyllinen nuorelle ensiasunnon ostajalle. Ne haastateltavista, joilla ei ASP-lainaa ollut, olisivat valinneet ASP-säästämisen, jos heille olisi kerrottu ASP-säästämismuodosta tarpeeksi ajoissa. ASP-tili koetaan hyvänä säästämismuotona sen hyvän lisäkoron vuoksi ja mahdollisuutena ottaa laina ilman takausta. ASP-järjestelmän tiedottamisen ja markkinoinnin puute koetaan tutkimuksessa kehityskohteena. ASP-järjestelmän 2014 vuoden syksyn uudistukset koettiin pääosin hyödyllisinä.

ASP-järjestelmä soveltuu hyvin nuorille ensiasuntolainan tueksi ja kannustimeksi omaan asuntoon sijoittamiseen. Valtion ja pankkien tulisi kuitenkin markkinoida ASP-järjestelmää laajemmin, jotta siitä voisivat hyötyä useammat nuoret. Asuntolainojen määrät kasvaisivat Suomessa lisääntyneiden ASP-lainojen myötä.

Asiasanat: ASP-tili, asuntolaina, korko

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

ALESMAA, KALLE: The suitability of ASP scheme for young first-time
home buyers

Bachelor's Thesis in Business Studies 43 pages, 2 pages of appendices

Spring 2015

ABSTRACT

This thesis analyzes the suitability of the ASP account and loan scheme for first-time home buyers. The purpose of this study was to examine the benefits and potential disadvantages of the ASP account. Potential development areas of the ASP account were also explored. The theme is examined from the point of view of young first-time home buyers as bank customers and mortgage loan takers.

The theoretical part of this thesis discusses the Finnish mortgage markets, first mortgage loans and the ASP loan scheme from the loan takers' perspective.

This study was carried out using a qualitative research method. This thesis was a desk study, the empirical part being conducted as a structured interview for eight first-time home buyers. Half of the interviewees used an ASP account for their first mortgage. The survey respondents were 24-31 years old working people living in the Päijät-Häme and Uusimaa region.

According to the survey, the ASP scheme was useful for first-time home buyers. The interviewees who did have an ASP account would have chosen the ASP scheme if they had been informed about it initially. The ASP account was considered a suitable method for saving due to its generous additional interest and due to the opportunity to take a loan without a guarantee. Based on the results, lack of information and advertising was considered a weakness of the scheme. The ASP scheme reform in the autumn of 2014 was deemed useful.

In conclusion, the ASP scheme is suitable for young people's mortgage loan taking and it boosts investing in owner-occupied housing. The government and the banks should market the ASP scheme more, so that it could benefit young people more. Increasing the number of ASP loans would increase the volume of mortgage loans in Finland.

Key words: ASP account, mortgage, interest rate

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	4
1.1	Tutkimuksen taustaa	4
1.2	Tutkimuskysymykset, tavoite ja raja	5
1.3	Tutkimusmenetelmät	5
1.4	Opinnäytetyön rakenne	6
2	ASUNTOLUOTOTUS SUOMESSA	8
2.1	Asuntolainojen kehitys Suomessa	8
2.2	Koron määritelmä ja perusteet	11
2.2.1	Euribor-korot	12
2.2.2	Prime-korot	13
2.3	Korkosidonnaisuus	15
2.4	Lainansaantiedellytykset ja vakuudet	16
2.5	Lainaprosessi	17
2.6	Lyhennysvapaus	20
2.7	Lyhennysohjelmat	20
2.8	Lainaan liittyvät muut kustannukset	22
3	ENSIASUNTOLUOTOTUS JA ASP-JÄRJESTELMÄ	24
3.1	Ensiasuntolainan hyödyt	24
3.1.1	Ensiasunnon korkovähennys	24
3.1.2	Valtiontakaus	25
3.1.3	Varainsiirtoverovapaus ensiasunnonostajalle	26
3.2	ASP-järjestelmän alkuvaihe	27
3.3	ASP-järjestelmä	28
3.3.1	ASP-säästäminen ja ASP-säästötili	29
3.3.2	Korkotuki ASP-lainalle	30
4	ASP-JÄRJESTELMÄN SOVELTUVUUS ENSIASUNNON HANKINTAAN	32
4.1	Tutkimuksen toteutus	32
4.2	Haastattelun tulokset ja johtopäätökset	33
4.3	Kehitysehdotukset ASP-järjestelmälle	35
5	YHTEENVETO	37

1 JOHDANTO

Ensiasunnon osto on monelle nuorelle ensimmäinen suuri sijoitus elämässään, sen takia se on hyvin ajankohtainen aihe. Ensiasuntoa ostaessa on mietittävä monia eri vaihtoehtoja. Nuoren on saatava säästettyä tarpeeksi suuri osa asunnon hinnasta, että tuleva lainanotto olisi ylipäätään mahdollista. Opinnäytetyössä tutkitaan ASP-järjestelmää ja ASP-säästötilin hyötyjä ensiasunnon ostajalle. ASP-järjestelmän soveltuvuus kannustimeksi ensiasunnon lainan nostoon kuuluu tutkimuksen sisältöön. Teoriaosuudessa kerrotaan yleisesti lainansaantiprosessista.

Pankit vaativat lainanottajilta tietyn osan asunnon arvosta olevan säästettynä ennen kuin lainan myöntäminen tiettyyn asuntoon on pankin kannalta hyväksyttävää.

1.1 Tutkimuksen taustaa

ASP-järjestelmä on ajankohtainen siihen tulleiden muutosten myötä. ASP-järjestelmään on tullut uudistuksia vuoden 2014 lopulla.

Korkotukilainojen enimmäismäärään on korotettu 1.11.2014. Helsingissä lainan enimmäismäärä on korotettu 180 000 euroon, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 145 000 euroon sekä muissa kunnissa 115 000 euroon. ASP- sopimuksen yläikärajaa on nostettu 39 vuoteen vanhasta 30 vuodesta. (Ympäristöministeriö 2015)

Aiheesta on tehty aiempia tutkimuksia opinnäytetöinä. Jenna Niemisen opinnäytetyössä ASP-tili, on perehdytty ASP-tiliin ja kyselytutkimus on tehty pankin työntekijöille.

Tämän opinnäytetyön lomakehaastattelu tehdään ensiasunnon lainanottajille, joista puolet ovat käyttäneet ASP-lainaa. Tutkimuksessa on teoria osuudessa paljon oleellista tietoa asuntolainaan liittyvistä vaiheista, mikä on varmasti tärkeätä tietoa nuorille, jotka haaveilevat ensiasunnosta.

1.2 Tutkimuskysymykset, tavoite ja raja

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää onko ASP-järjestelmästä hyötyä nuorelle ensiasunnon ostajalle. Opinnäytetyön tavoitteena on myös olla hyödyllisenä tietona ensiasuntoa varten lainan ottoa harkitseville.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymys:

- Onko ASP-järjestelmästä hyötyä nuorelle ensiasunnon ostajalle?

Alatutkimuskysymykset:

- Ovatko ASP-järjestelmän uudistukset hyödyllisiä?
- Onko ASP-järjestelmällä kehityskohteita?
- Millainen lainansaantiprosessi on kokonaisuudessaan?

Opinnäytetyö rajataan koskemaan nuoria ensiasunnon ostajia ja lainansaantiprosessia. Lomakehaastattelun otoksen koko rajattu kahdeksaan haastateltavaan.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimus on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, jossa on strukturoitu haastattelu eli lomakehaastattelu. Laadullisen tutkimuksen lähtökohta on todellisen elämän kuvaaminen (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2009, 161). Tutkimus on pöytälaatikkotutkimus.

Opinnäytetyön empiirisenä osana on lomakehaastattelu. Kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusta ei valittu tutkimusmenetelmäksi, koska haluttiin tutkia merkityksiä. Juuri kvalitatiivisen tutkimus käsittelee merkityksiä.

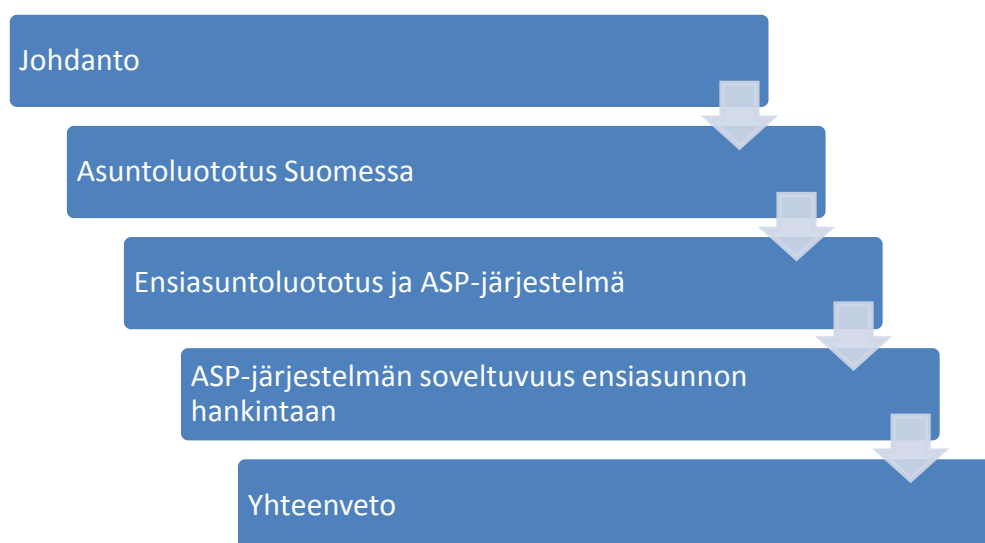
Lomakehaastattelu tehdään kahdeksalle ensiasuntoa varten lainan ottaneelle suomalaiselle nuorelle. Haastateltavista puolet on ottanut käyttöönsä ASP-tilin ja puolet on ottanut lainan ilman ASP-tiliä. Haastattelu tyypiksi on valittu lomakehaastattelu, koska se soveltui kvalitatiivisen opinnäytetyön haastattelutyypiksi ja otanta haastattelussa oli pieni. Kaikki käytetyt kysymykset olivat avoimia kysymyksiä

Strukturoidussa eli lomakehaastattelussa haastattelu tapahtuu lomaketta käyttäen. Kysymyksien ja väitteiden muoto ja esitysjärjestys on täysin määrätty lomakkeessa. Itse haastatteluosuus on helppo suorittaa, kunhan kysymykset on tehty ja järjestetty. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2009, 208)

Reliabiliteetti ilmaisee kuinka luotettavasti ja toistettavasti mittaustulokset mittaa haluttua ilmiötä. (Tilastokeskus 2015a) Validiteetti ilmaisee kuinka hyvin tutkimuksessa käytetty mittausmenetelmä mittaa tutkittavaa ilmiötä. (Tilastokeskus 2015b)

1.4 Opinnäytetyön rakenne

Tämä opinnäytetyö koostuu viidestä pääluvusta, jotka ovat esitetty kuviossa 1. Ensimmäinen luvussa, johdannossa esitellään tutkimuksen taustaa sekä esitellään tutkimuksen tavoite, tutkimuskysymykset, rajausta ja tutkimusmenetelmät. Toinen luku käsittelee asuntoluototusta Suomessa.



Kuvio 1. Opinnäytetyön rakenne

Kolmannessa luvussa esitellään ensiasuntoluototusta ja ASP-järjestelmää. Neljännessä luvussa esitellään ASP-järjestelmän soveltuvuutta ensiasunnon hankintaan asuntolainan ottaneiden haastattelun avulla.

Viimeisessä viidennessä luvussa käsitellään tutkimuksen yhteenveto, jossa käydään läpi tutkimuksen tulokset, validiteetti, reliabiliteetti ja jatkotutkimusehdotukset.

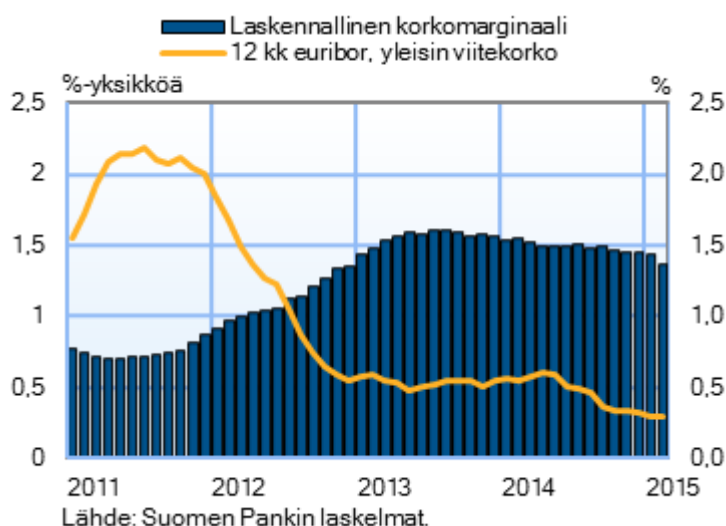
2 ASUNTOLUOTOTUS SUOMESSA

Pankeilla on erittäin merkittävä rooli asuntoluottojen myöntämisessä. (Kontkanen 2011, 159) Asuntolainojen käyttötarkoituksia ovat ensiasunnon hankinta, asunnon vaihto tai jo nykyisen asunnon peruskorjaus. Suomessa asuntorahoitus perustuu vapaarahoitteisuuteen. (Alhonsuo, 2009, 229). Vapaarahoitteiset asunnot on rakennettu ilman valtion tukea ja tai valtiolta saatua Arava-lainaa. (Tilastokeskus 2015c) Pankki ja asiakas yhdessä sopivat asuntoluottoon liittyen, lainan euromäärän, laina-ajan, lyhennystavan ja korot. Pankkitapaamisella sovitaan myös takaisinmaksuohjelma, jonka mukaan asiakas maksaa sadun luoton takaisin. (Alhonsuo, 2009, 229) Laina-aika on yleensä vähintään suunniteltu kymmeneksi vuodeksi, mutta markkinoilla on myös myönnetty, jopa 30 vuoden laina-aikoja. Lainaneuvotteluissa kannattaa pyytää tietoja kuukausittaisten erien suuruudesta eripituisissa lainoissa. Täytyy kuitenkin muistaa, että mitä pidempi laina aika on, sitä enemmän velallinen joutuu maksamaan koroista. Korkotason noustessa saattaa käydä ilmi, että sovitut maksuerät eivät riitä lyhennyksiin vaan menevät pelkkien korkojen maksuihin. (Linnainmaa, 2007, 84)

2.1 Asuntolainojen kehitys Suomessa

Vuoden 2015 helmikuusta lähtien pankit ovat mainostaneet asuntolainojen lyhennysvapaata, koska ne ovat halunneet tarjota asiakkailleen joustoa talouden hallinnassa ja lisätä yksityishenkilöiden kulutus- ja säästömahdollisuuksia. Helmikuussa 2015 asuntolainasopimuksia on neuvoteltu uudelleen 3,2 miljardin euron edestä, kun keskimäärin neuvotteluita on ollut 0,2 miljardin euron edestä kuukaudessa. Lyhennysvapaiden lisäksi on neuvoteltu uudelleen myös vanhojen lainojen marginaaleja. (Suomen Pankki 2015a)

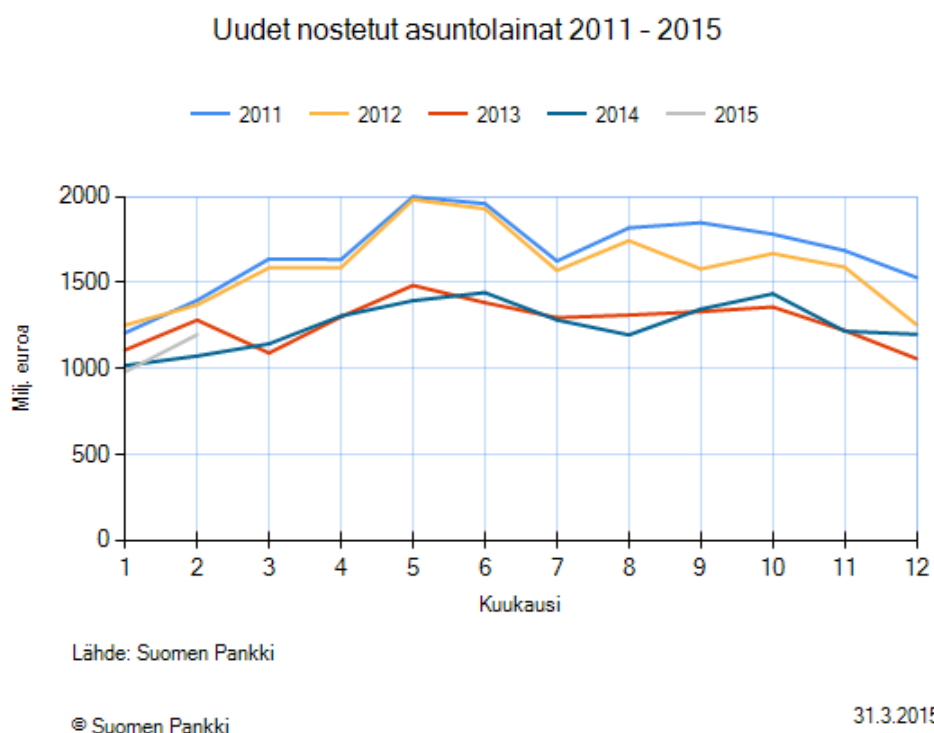
Lyhennysvapaa tarkoittaa lainan takaisinmaksun lykkäämistä eteenpäin. Vuonna 2015 keväällä korot olivat niin alhaalla, että se houkutteli kotitalouksia pidentämään laina-aikaa ja ottamaan lyhennysvapaata. (Suomen Pankki 2015d)



KUVIO 2 Laskennallinen korkomarginaali ja viitekorko (Suomen Pankki 2015d)

Uusien asuntolainasopimuksien kokonaiskorko on laskenut 0,6 prosenttiyksikköä ja 1,4 prosenttia helmikuun 2015 lopussa. Suomen Pankin laskelman mukaan keskimääräinen asuntolainamarginaali on pienentynyt vuodentakaisesta marginaalista ja helmikuussa 2015 se on 1,37 prosenttia. (Suomen Pankki, 2015d)

Vuoden 2015 helmikuussa kotitaloudet ovat nostaneet uusia asuntolainoja 1,2 miljardin euron edestä. Nostettujen asuntolainojen kesvikorko on ollut 1,60 %, se on ollut alhaisempi kuin saman vuoden tammikuussa. Helmikuussa asuntolainojen kanta on ollut 89,8 miljardia euroa ja asuntolainakannan kasvu vuodessa on ollut 1,9 %. Kulutusluottoja on ollut 13,5 miljardia euroa ja muita lainoja 15,6 miljardia euroa. (Suomen Pankki 2015d)



Kuvio 3. Uudet nostetut lainat (Suomen Pankki 2015b)

Vuonna 2014 kesäkuussa kotitaloudet nostivat asuntolainoja 1,4 miljardin euron edestä. Tällöin kesvikorko on ollut 1,92 % eli 0,08 prosenttiyksikköä alhaisempi kuin saman vuoden toukokuussa. Kesäkuun lopussa 89,0 miljardia euroa on ollut euromääräisten asuntolainojen kanta ja vuosikasvu ollut 1,8 %. Yhteensä 13,4 miljardia euroa on ollut kulutusluottoja ja muita lainoja 15,3 miljardia euroa. (Suomen Pankki, 2015d)

2.2 Koron määritelmä ja perusteet

Korolla (interest rate) tarkoitetaan rahan hintaa. Se on korvaus, jonka lainanottaja maksaa pankille saadustaan velasta. Velan korko ilmoitetaan prosentteina:

100 % = 1,00

10 % = 0,10

1 % = 0,01

Korkoeroista voidaan käyttää ilmaisua korkopiste tai peruspiste (basis point, BP)

100 korkopistettä = 1,0 % 10 korkopistettä = 0,1 % 1 korkopiste = 0,01 %

Maksettavan koron määrään vaikuttavat kolme tekijää: pääoma, korkokanta ja korkoaika.

$\text{Korko} = \text{Pääoma} \times \text{korkokanta}/100 \times \text{korkoaika}/\text{vuosiperuste}$ (Tuhkanen, 2006, 9)

Korkokanta ilmoittaa sen kuinka monta prosenttia yhden vuoden korko on pääomasta: prosenttia per annum (% p.a.). Esimerkiksi, jos kuuden kuukauden korko on 5 % p.a., niin vuotuinen korko on 5 prosenttia. (Tuhkanen 2006, 9)

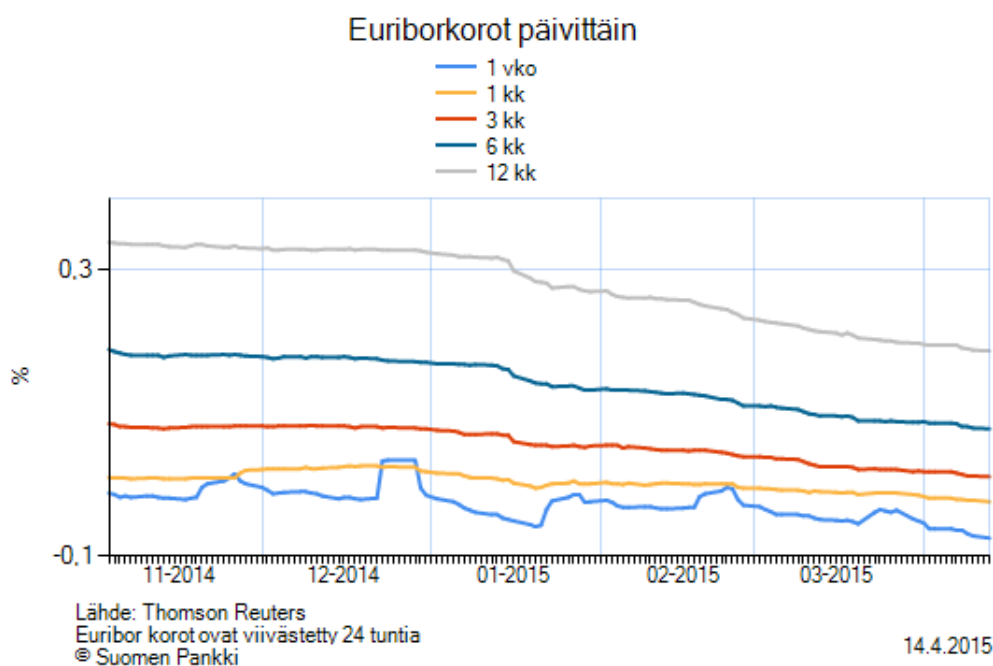
Ensinnäkin korkokauden päivien lukumäärän ja toiseksi vuosiperuste, joka määrittää korkolaskennassa jakajana olevan vuoden päivien lukumäärän. Suomessa on perinteisesti ollut käytössä saksalainen korkoajan laskutapa 30/360. (Tuhkanen 2006, 11)

Erilaisia korkoperusteita ovat muun muassa kiinteä korko ja vaihtuvat korot. Vaihtuvat korot ovat useasti rahamarkkinakorkoja. Näitä rahamarkkinakorkoja ovat muun muassa euribor, libor ja eonia. Prime-korko on jokaisen pankin omakohtainen viitekorko, joka seuraa viiveellä pääsääntöisesti rahamarkkinakorkoja. (Tuhkanen 2006, 37) Euroalueella euribor- ja eonia-korkojen käyttö viitekorkoina vaihtelee suuresti. Suomessa euribor-korkojen käyttö pankkien viitekorkoina on yleisintä koko euroalueella, Espanjan ohella. (Kontkanen 2011, 49). Peruskorolla

tarkoitetaan nykyisin 12 kuukauden euriborista laskettua korkoa. Peruskorko on menettänyt 1990-luvun alun jälkeen merkityksensä pankkien otto- ja antolainauskorkona. (Tuhkanen 2006, 37)

2.2.1 Euribor-korot

Euribor-korko julkistetaan klo11 Brysselin aikaa. Sillä korolla ensiluokkainen pankki (prime bank) tarjoaa toiselle ensiluokkaiselle pankille pankkien välisiä määräaikaista eurotalletuksia. Sana euribor on lyhenne, joka tulee sanoista Euro Interbank Offered Rate. Euribor on Euroopan Pankkiyhdistysten liiton noteeraama euron lyhyt markkinakorko. Euribor syntyy pankkien välisillä talletusmarkkinoilla, jotka ovat depo-markkinat. Ensimmäisen kerran euribor on vahvistettu arvopäiville 4.1.1999, silloin se korvasi Suomessa käytetyn markan rahamarkkinakoron Helibor-koron (Helsinki Interbank Offered Rate). (Tuhkanen 2006, 38)



Kuvio 4. Euriborkorot päivittäin (Suomen Pankki 2015e)

Laskettaessa euriboria, 15 % ylimmät ja 15 % alimmat tarjoukset jätetään pois laskuista. Muusta osasta tarjouksia lasketaan painottoman keskiarvo.

Euriborit lasketaan maturiteeteissa 1 viikosta 12 kuukauteen 360 ja 365 päivän korkojaksoilla. (Suomen Pankki 2015a)

Euriborin määrittää tietyt nimetyt pankit, joilla on euroalueen rahamarkkinoiden merkittävimmät kaupankäyntivolyymit. Eonia-koron vahvistukseen osallistuvat samat pankit kuin euriborkoron vahvistukseen. Korkokäsikirjan taulukon perusteella paneelissa on eniten pankkeja, Saksasta, Italiasta ja Ranskasta. (Tuhkanen 2006, 39) Suomesta paneelissa on Nordea ja Pohjola Pankki. (Taloussanomat 2015d)

Euriborkorkoon ja korkojärjestelmään on suunnitteilla muutoksia. Uudistusten on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2016. Uudistuksella on tavoitteena saada korkojen määrittelystä luotettavaa, läpinäkyvää ja vakaata. Uudistetuttujen korkojen määräytyminen perustuisi toteutuneiden rahamarkkinakauppoihin ja korkojen vaihtelu voisi lisääntyä nykyisiin euriboreihin verrattuna. (Taloussanomat 2015c)

2.2.2 Prime-korot

Jokaisella pankilla on pankkikohtainen viitekorko eli prime-korko. Pankit saavat itse päättää koron määrän, tämän takia pankkien prime-korot poikkeavat toisistaan. (Tuhkanen, 2006, 45) Tarjoamalla korkoja, jotka muuttuvat pankkien omalla päätöksellä on tavoitteena parantaa pankkien voittoja. (Anderson, 2001, 62)

Prime-korot ovat tarkoitettu pääasiassa yksityisasiakkaiden pitkäaikaisten lainojen viitekoroiksi muun muassa asuntolainojen sekä pitkäaikaisten talletusten viitekoroiksi. Yleinen korkotaso, inflaatio ja talouden yleinen kehitysodotus vaikuttavat Prime-korkoihin. (Taloussanomat 2015a)

Taulukko 1. Primekorot (Kauppalehti 2015)

Korko	Alkaen	%
<u>Aktia Prime</u>	03.11.2014	1.00
<u>Danske Bank Prime</u>	04.12.2014	1.20
<u>Handelsbanken</u>	01.04.2015	1.15
<u>Hypo-Prime</u>	15.11.2012	0.80
<u>Nordea prime</u>	01.04.2015	1.15
<u>Op-Prime</u>	17.11.2014	0.75
<u>POP-Prime</u>	09.03.2015	1.00
<u>S-Prime</u>	01.04.2013	0.75
<u>SEB Prime</u>	01.10.2014	1.10
<u>Sp-prime</u>	24.09.2012	1.00
<u>ÅAB Prime</u>	03.07.2014	1.00

Jollakin aikaviipeellä prime-korkojen muutokset seuraavat markkinakorkoja. Pankin päätöksestä yleensä 14 päivän kuluessa uusi prime-korko astuu voimaan. (Tuhkanen, 2001, 46)

Markkinakorot muuttuvat ylös- tai alaspäin trendinomaisesti, jolloin primekoron muutokset seuraavat perässä. (Tuhkanen 2001, 46)

2.3 Korkosidonnaisuus

Asuntolainasta maksettava korko voi olla joko kiinteä tai vaihtuva. Kiinteä korko tarkoittaa sitä, että se pysyy koko laina-ajan samana. Sillä on omat etunsa, esimerkiksi lainanottaja tietää lainaa ottaessa kuinka paljon hän joutuu maksamaan kaiken kaikkiaan korkoja maksamaan koko laina-ajalta. Kiinteällä korolla on myös huono puoli, vaikka yleinen korkotaso laskee, silti kiinteä korko pysyy samana. Vastaavasti, jos korkotaso nousee niin asiakas saattaa hyötyä silloin kiinteästä korosta. (Alhonsuo, 2009, 231)

Toinen korko eli vaihtuva korko tarkoittaa sitä, että lainan korko on sidottu johonkin viitekorkoon. Tämä tarkoittaa myös sitä, kun viitekorossa tapahtuu muutos, niin koko lainasta maksettava korko muuttuu.

Viitekoroista yleisimmät, joihin yksityisasiakkaiden korot sidotaan, ovat pankkien omat prime-korot ja euribor-korot. Prime-korot ovat pankkikohtaisia, jota käytetään mm. lainan viitekorkona. Jokainen pankki pystyy itse määrittelemään prime-korkonsa suuruuden ja mahdolliset tulevat muutokset. (Alhonsuo, 2009, 231)

Korko, jonka asiakas maksaa ottamastaan luotosta muodostuu viitekorosta sekä asiakaskohtaisesta pankin marginaalista. (Alhonsuo, 2009, 231)

Pankin marginaalin suuruuteen vaikuttaa muun muassa luotolle tarjottavat vakuudet sekä luotonottajan maksukyky ja muu asiakkuus pankissa. (OP 2015a)

Pankin palveluita ovat muun muassa tilit, pankkikortit, verkkopankkisopimukset, arvo-osuustilit, rahastot, osakkeet ja muut sijoitukset. Asiakkaan oman pankin muut lainat ja vakuutukset vaikuttavat pankin asiakkuuteen.

Pankit ovat rajoittaneet kiinteänkoron vaihtoehtoon joko kolmeksi tai viideksi vuodeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että korkomenot on lukittu kyseiseksi ajaksi. Tallöin tietenkin korkomuutosten vaikutus on hitaampaa,

kun vertaa 3 kuukauden tai 1 kuukauden euriboriin tai pankin prime-korkoon. (Tuhkanen, 2006, 265)

Pankit yleensä tarjoavat 12 kuukauden euribor- korkoa, koska se on niille kannattavampaa ja korkojen noustessa lyhyet korot nousevat nopeimmin. 12 kuukauden euribor-korko on yleisin asuntolainaan sidottu korko Suomessa. (Talussanommat 2015) Jotkut pankit eivät välttämättä enää edes suostu myöntämään ehdoissaan lyhyempää korkoa 12 kuukauden euriborkorkoa.

Markkinakorot voivat heilahdella merkittävästikin lyhyessä ajassa. Lainan takaisinmaksun turvaamiseksi on olemassa korkosuojaus.

Korkosuojausvaihtoehtoja kiinteään koron lisäksi on korkoputki ja korkokatto. Korkosuojauksen voi tehdä 3-15 vuodeksi. Laina-aika voi olla suojausta pidempi, mutta alussa siitä on eniten hyötyä, kun lainan määrä on suurimmillaan. Korkokatto varmistaa, ettei viitekorko nouse yli sovitun rajan. Korkokatosta peritään ottohetkellä palkkio, joka riippuu lainan määrästä, korkokaton voimassaoloajasta ja tasosta sekä sen hetkisistä markkinakoroista. Korkoputki varmistaa sen, ettei viitekorko nouse yli sovitun maksimitason. Korkojen laskiessa hyöttyy siitä sovittuun miminitasoon asti. (Nordea 2015b; Nordea 2015c)

2.4 Lainansaantiedellytykset ja vakuudet

Pankin yksi tärkeimmistä edellytyksistä asuntolainan myöntämiselle on tarkistaa asiakkaan takaisinmaksukyky. Luotonhakijan oma taloudentila, johon liittyy tulot menot, velat ja varallisuus on esitettävä pankille. Näiden tietojen avulla pankki arvioi luotonhakijan maksukykyä. Luottotiedot täytyy myös olla kunnossa. Rekisteröidyt maksuhäiriöt voivat olla esteenä luoton saamiselle. Myönteisen lainapäätöksen edellytyksenä on lainan ottajan pankille antamat riittävät vakuudet. (Linnaninmaa, 2007, 88)

Vakuuksilla on tarkoitus varmistaa pankille asuntolainan takaisinmaksukyky. Pitää kuitenkin muistaa, että pelkkä vakuuden tarjoaminen ei ole tae, että saa varmasti luoton. Vakuuden tarjoaminen on

luoton myöntäjälle yksi tekijä, jonka mukaan luoton myöntäjä arvioi asiakkaan takaisinmaksukykyä. (Alhonsuo, 2009,234)

Yhdessä pankkivirkailijan kanssa tehdään erillinen kirjallinen sopimus mahdollisista vakuuksista. Esimerkiksi, jos osana vakuutena on ostettava asunto, niin asunnon osakekirja on niin kauan luoton myöntäjän halussa, kunnes luotosta on maksettu tarvittava määrä takaisin luoton myöntäjälle. (Alhonsuo, 2009, 234)

Yleensä luoton myöntäjällä on vastuu arvioida lainaa ottavan henkilön vakuuden arvo. Esimerkit vakuuksien arvoituksesta: talletukset ja valtion obligaatiot 90 %. Pörssilistalla noteeratut osakkeet 60 % ja asunto-osakkeet, omakotitalot ja huvilat 60-80%. (Alhonsuo, 2009, 235) Yleensä pankki arvioi asunnon vakuusarvoksi noin 60-80% asunnon hinnasta. Loput tulisi pankille vakuuttaa jollakin toisella tavalla esimerkiksi omilla ennakkosäästöillä. Kaikilla ostajilla ei ole tarvittavaa määrää säästöjä asuntoa varten. Kyseisessä tilanteessa voi käyttää henkilötakausta tai pantteja. (Linnainmaa, 2007, 88)

Takaaja on vastuussa velan maksamisesta omalla omaisuudellaan tai erikseen sovitulla rajatulla sopimuksella. Henkilötakaustakin on kahdenlaista, joko laillinen tai omavelkainen. Nykyään pankki käyttää lähes pelkästään omavelallista takausta. Omavelallisessa takauksessa pankki voi pyytää ensisijaisesti takaajaa maksamaan erääntyneen velkamaksun. Laillisessa takauksessa pankki pyytää vasta takaajilta maksua, kun velallinen on todettu maksukyvyttömäksi. (Alhonsuo, 2009, 234–235)

2.5 Lainaprosessi

Asiakas voi hakea lainaa joko pankin konttorista tai täyttää hakemuksen internetissä. Lainahakemusta tehtäessä asiakkaan tulee varautua kertoa itsestään ja perheensä asioita. Hakemuksessa kysytään raha-asioista muun muassa tulot, menot, mahdollisten voimassaolevien lainojen määrät, mahdolliset takaajat ja vakuudet. Kyseisiä tietoja pankin tarvitsee tietää,

jotta se pystyy arvioimaan asiakkaan lainan takaisinmaksukyvyyn. Asuntolainan ottohetkellä pankki tarvitsee myös tietoa ostettavasta asunnosta esim. isännöitsijätodistuksen muodossa. (Alhonsuo, 2009,232) Pankilla on laissa määrätty velvoite tuntea ja tunnistaa asiakkaansa. (Finanssivalvonta 2015a)

”Finanssipalvelun tarjoajalla on lakisääteinen velvollisuus tunnistaa ja tuntea asiakkaansa. Pankin, vakuutusyhtiön, sijoituspalvelua tarjoavan yrityksen, rahastoyhtiön ja maksulaitoksen on varmistuttava asiakkaan oikeasta henkilöllisyydestä. Sen on myös tunnettava asiakkaansa toimintaa ja taustoja niin laajasti kuin asiakassuhde edellyttää.” (Finanssivalvonta 2015a)

Asiakkaan tulee varautua siihen, että lainapäätöksen saamisessa voi mennä pidemmänkin aikaa, se ei tapahdu ihan hetkessä. Nykypäivänä pankit pitävät lainaprosessia kilpailutekijänä ja pyrkivät tekemään nopeita ratkaisuja. Nopea päätös pankista voi auttaa asiakasta asunnon kaupan varmistamisessa. Yleensä ennen kuin edes vakavissaan miettii asunnon ostoa, niin kannattaa hankkia lainapäätös. (Alhonsuo, 2009, 233) Kannattaa myös käydä kilpailuttamassa useampia pankkeja, koska niissä on eroja. Pankit saattavat nähdä tilanteet eri tavalla ja toinen pankki saattaa myöntää eri määrän kuin toinen. Ylipäättään takaisinmaksusopimus voi olla erilainen.

Lainanottaja voi turvata perheensä taloudellista tilannetta ottamalla luoton takaisinmaksuturvan muun muassa kuoleman, työkyvyttömyyden tai työttömyyden varalta. Tällainen vakuutus auttaa asiakasta maksamaan luoton takaisin pankille, jos kyseisistä syistä asiakkaan taloudellinen tilanne huojentuu. Lainaturvavakuutus auttaa ja parantaa myös lainan takaajien asemaa ja turvaa heidän omaisuuttaan. (Kontkanen, 2011, 160–161)

Lainaturvavakuutuksen ehdot ja sen laajuus vaihtelevat pankeittain. Työkyvyttömyys tai kuolemantapauksissa lainavakuutus korvaa sen lainanmäärän, joka lainan pääomasta ja koroista maksamatta. Lainaturvan

laajuus luonnollisesti vaikuttaa myös otettavan vakuutuksen hintaan. Vakavan sairauden tai työkyvyttömyyden varalta lainaturva tuo myös turvaa. Tuotteiden ja palveluntarjoajien välillä vakuutuksen kattavuudessa on paljon eroja. (Kontkanen, 2011, 161) Vakuutusmaksuja on kolmenlaista kiinteäsummainen tai alenevasummainen ja kertamaksuinen. (Tuhkanen, 2006, 267)

Pankki arvioi asiakkaan antamien tietojen perusteella sen, mikä on asiakkaan takaisinmaksukyky ja onko mahdollisia riskejä. Jos pankki katsoo, että asiakas pystyy maksamaan lainan takaisin sovitulla aikataululla ja vakuudet lainalla on kunnossa niin pankki myöntää lainan asiakkaalle. Lainaehtoihin vaikuttaa muun muassa asiakkaan asiakkuus, maksukyky, vakuudet ja laina-aika. (Alhonsuo, 2009, 233)

Asiakkaan saadessa lainapäätöksen asiakirjat käydään läpi pankin konttorissa sovittuna aikana. Tällöin myös allekirjoitetaan asiakirjat. Jonkin pankin asiakkailla on mahdollista allekirjoittaa lainadokumentit internetin välityksellä asiakkaan oman verkkopankin kautta. (Alhonsuo, 2009, 233)

Kun lainapäätös on saatu, niin pankin on käytävä asiakirjat läpi yhdessä asiakkaan kanssa, jotta asiakas on varmasti ymmärtänyt mihin hän on sitoutumassa. Laina- ja takaisinmaksusopimukseen sekä panttaussopimukseen tarvitaan asiakkaan allekirjoitukset. Asuntokaupoissa ostettava asunto pantataan lainan vakuutena tietyillä ehdoilla. Lainapäätöksen jälkeen asiakkaan kanssa sovitaan lyhennystavasta, jolla asiakas haluaa maksaa lainan. Pankki myös yleensä suosittelee, että asiakkaalla olisi erikseen lainanhoitotili, josta lainaerät maksettaisiin suoraveloituksella. (Alhonsuo, 2009, 233)

Asuntolainanottaja pystyy maksamaan asuntoluoton pois milloin tahansa. Pankki ei voi periä mitään kuluja veloista, jotka ovat prime- tai euriborsidonnaisia. Tämä asia koskee vain ja ainoastaan koko velan maksamista ei ylimääräisiä lyhennyksiä. Toki velallinen voi sopia pankin kanssa ylimääräisistä lyhennyksistä, mutta niistä saattaa mennä

ylimääräisiä kuluja. Lainaneuvoitteluissa kannattaa sopia, että ylimääräiset lyhennyksetkin voi tehdä ilman kuluja. (Linnainmaa, 2007, 87)

2.6 Lyhennysvapaus

Erityisesti yksityishenkilöiden elämäntilanteissa saattaa tapahtua käänteitä, jotka tulee ottaa huomioon otettujen luottojen suhteen. Yksityishenkilöillä voi tulla äkillisiä maksuvaikeuksia, jotka voivat johtua esim. äkillisesti johtuneesta sairaudesta tai tapaturmasta. Muita syitä voi olla muun muassa avioero tai muut äkillisesti sattuneet tilanteet jolloin asiakkaalla on tarvetta keskeyttää lainanlyhennykset tietyksi aikaa ja maksaa vain lainan korot. Pankit tulevat yleensä tällaisissa tilanteissa vastaan ja tarjoavat mahdollisuuden lyhennysvapaisiin kuukausiin tai jopa vuosiin. Lyhennysvapaita kuukausia tai vuosia saatetaan käyttää ensimmäisinä aikoina, kun laina on otettu, jolloin saattaa olla muutenkin taloudellisesti tiukka tilanne ennen kuin se tasoittuu. (Alhonsuo, 2009, 233)

2.7 Lyhennysohjelmat

Pankissa yhdessä asiakkaan kanssa sovitaan millä lyhennystavalla luotto maksetaan takaisin pankille. Tällä hetkellä yleisin lainanlyhennystapa on kuukausittainen lyhennys, joka veloitetaan suoraan asiakkaan lainanhoitotililtä. Pankki on antanut myös mahdollisuuden, että lainaan voidaan lyhentää joko kerran vuodessa, kaksi kertaa vuodessa tai neljä kertaa vuodessa. (Alhonsuo, 2009, 232)

Asiakkaan kannattaa miettiä, mikä olisi hänen kohdallaan paras lyhennystavoista. Lainaa lyhentaessä kuukausittain myös korkojen osuus pienenee. Mitä harvemmin lainaa lyhennetään sitä suuremmaksi yleensä muodostuu myös korkojen osuus lainan kokonaiskustannuksista. (Alhonsuo 2009, 232)

Annuiteettilaina

Annuiteettilainassa laina-aika sovitaan etukäteen ja laina-aika ei muutu. Lyhennyserän muodostavat maksettava lyhennys ja korko.

Annuiteettilainan lyhennys nousee koron noustessa ja koron laskiessa lyhennys pienenee. Lyhennys on takapainotteinen annuiteettilainassa eli korkoa maksetaan pääasiassa lainan alussa. (Finanssivalvonta 2015)

Annuiteettilainassa korkojen nousu laina-ajan alussa ei nosta kuukausittaista maksuerää yhtä paljon kuin tasalyhenteisessä lainassa. (Finanssivalvonta 2015b)

Tasalyhenteinen laina

Tasalyhenteistä lainaa maksetaan takaisin tasasuuruksella lyhennyksellä. Koron suuruuden vaihtelu vaikuttaa maksuerän suuruuteen. Lyhennyksiin lisätään kertynyt korko korkokuukaudelta. Laina-aika pysyy samana, mutta maksuerä muuttuu viitekoron muuttuessa. Viitekoron heilahtelut vaikuttavat tasalyhenteisen lainan maksueriin voimakkaammin kuin tasaerä- tai annuiteettilainassa. (Finanssivalvonta 2015b)

Tasalyhenteisessä lainassa maksuerät ovat alussa selvästi saman pituisia annuiteetti- tai tasaerälainaa suuremmat. Maksuerät pienenevät ja ovat laina-ajan lopussa pienempiä tasalyhenteisessä lainassa. Maksuerät ja velka pienenevät nopeammin kuin muissa lyhennystavoissa. (Finanssivalvonta 2015b)

Tasaerälaina

Tasaerälainassa maksuerän suuruus on aina samansuuruinen. Maksuerä sisältää lainan lyhennyksen ja koron. Laina-aika muuttuu, jos lainan viitekorko vaihtelee, mutta maksuerä pysyy kuitenkin samana. Korkojen noustessa laina-aika voi kasvaa pitkäksi, jos korot nousevat paljon. Korkojen noustessa, myös mahdollinen tasauserä voi nousta suureksi. (Finanssivalvonta 2015b)

Kertalyhenteinenlaina

Kertalyhenteinen laina (bullet loan) maksetaan takaisin yhdessä osassa kerralla laina-ajan päättyessä. Kertalyhenteisen lainan korot on maksettavissa esimerkiksi kuukausittain, neljä kertaa vuodessa tai kaksi kertaa vuodessa sopimuksen mukaan. (Alhonsuo 2009, 232).

Kertalyhenteiset lainat ovat pääasiassa lyhytaikaisia lainoja. Yhteisöillä kertalyhenteisiä bullet-lainoja on myös pitkäaikaisissa lainoissa. (Tuhkanen 2006, 240)

2.8 Lainaan liittyvät muut kustannukset

Asuntoluoton todelliset kulut vuosittain syntyvät koroista ja lainaan liittyvistä muista pankin perimistä palkkioista ja maksuista. Nykyisin pankit perivät kaikenlaisia maksuja muutamasta eurosta kymmeneen euroon, tapahtumista, ilmoituksiin ja muutoksiin liittyvistä toimenpiteistä. Oleellisin maksu on kuitenkin järjestelypalkkio, joka peritään lainan noston yhteydessä. Jos asioi verkkopankin kautta laina-asioissa, se palkitaan, tällöin ei peritä lainkaan järjestelypalkkioita. (Tuhkanen, 2006, 265)

Taulukko 2. Asuntolainaan ja vakuudelliseen kulutusluottoon liittyvät yleisimmät maksut, (Nordea 2015a)

Erittely	Hinta
Järjestelypalkkio *)	0,4 % kuitenkin vähintään 300 €
Järjestelypalkkion korotus, kun lainaan tulee vieras vakuus tai takaus * Korotus ei koske ASP-korkotukilainoja	100,00 €
Osanosto	30,00 €
Lainan maksuerän automaattinen veloitus	2,30 €
LyhennysJousto uuteen asuntolainaan	0,00 €
LyhennysJousto nykyiseen asuntolainaan Lainan maksuerän automaattisesta veloituksesta peritään Hinnaston mukainen maksu.	0,00 €
Ennakkoilmoitus lainan veloituksesta paperilla, verkkopankissa tai e-laskuna	0,00 €
Luoton maksu, lasku paperilla	6,00 €
Maksumuistutus velalliselle, takaajalle tai vieraanpantinantajalle (hinta/kpl)	5,00 €
Maksuohjelman muutos - Määräaikainen tarjous 17.2.-30.6.2015: Asuntolainan lyhennysvapaa (max. 12 kk) 0,00 €	200 €
Eräpäivän tai lainanhoitotilin muutos (Maksuohjelman vähäinen muutos)	40,00 €
Velallisen muutos	200,00 €
Koron tai marginaalin muutos	200,00 €
Takaajan tai pantinomistajan suostumuksen hankkiminen lainaehtojen, kuten maksuohjelman tai koron muutokseen	35,00 €
Lainan siirto asiakkaan pyynnöstä toiseen pankkiin. Peritään toiselta pankilta. Ei koske valtion varoista välitettyjä lainoja	120,00 €

Taulukossa 2 näkyy Nordea pankin asuntolainoihin liittyviä kuluja. Nordeallakin hinnat vaihtelevat sen mukaan, minkälainen asiakas Nordealla on ja minkälaisia palveluita on jo ennestään. Taulukkoon 2 liittyvät kulut ovat Nordean normaalihintoja.

3 ENSIASUNTOLUOTOTUS JA ASP-JÄRJESTELMÄ

Pienellä pääomalla voi saada hallintaoikeuden asuntoon. Kuitenkin asunnon kokonaishintaan vaikuttaa olennaisesti lainanosuus sekä rahoitusvastike. Etenkin vaikuttaa rahoitusvastikkeesta maksettava korko. Rahoitusvastike saattaa nostaa kuukausittaisia kuluja merkittävästi. Taloyhtiön nimissä olevaa lainaa tai sen korkoja ei voida hyödyntää korkovähennyksissä. (Linnainmaa, 2007, 227)

ASP-säästötili on tapa säästää omaa ensiasuntoa varten. Tällaiselle tilille säästäminen on turvallista. Säästötililtä rahat ovat nostettavissa aikaisintaan kahden vuoden kuluttua ensimmäisestä talletuksesta. (OP 2015b)

3.1 Ensiasuntolainan hyödyt

Pidemmällä tähtäyksellä korkovähennysetu on merkittävä etu. Korkovähennysetu on kuitenkin heikkenemässä ja poistumassa tulevaisuudessa kokonaan. Valtio tukee nuoria ensiasunnon ostajia eri tavoin. Varainsiirtoverovapaus, asuntolainan korot ovat osittain vähennyskelpoisia. Nuori asuntolainanottaja voi ryhtyä ASP-säästäjäksi ja omalle asuntolainalle voi saada valtiontakauksen.

3.1.1 Ensiasunnon korkovähennys

Ensiasuntoa varten otetun lainan korkoja voi vähentää verotuksessa. Jos lainan ottajalla ei ole pääomatuloja, osa asuntolainan koroista voidaan vähentää ansiotulojen veroista. Ensiasunnonlainan koroista voidaan vähentää 32 %, joka on 2 prosenttiyksikköä enemmän kuin muun lainan koroista. (Verohallinto 2015b)

Asuntolainan koron saa vähentää verotuksessa:

vuoteen 2011 asti asuntolainan korot vähennettiin 100 %.

vuonna 2012 asuntolainan korkoja voi vähentää 85 %.

vuonna 2013 vähennys on 80 % koroista

vuonna 2014 vähennys on 75 % koroista

vuonna 2015 vähennys on 65 % koroista (Verohallinto 2015b)

Verohallinnon ohjeiden mukaan koroista syntyy alijäämää, jos ei ole pääomatuloja seuraavasti:

*”Korko vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista. Jos pääomatuloja ei ole, koroista syntyy alijäämää. Osa siitä vähennetään ansiotulojen verosta niin sanottuna alijäämähyvityksenä. Alijäämähyvitys on 30 % koroista.”
(Verohallinto 2015b)*

Asuntolainojen korkovähennys on poistumassa kokonaan asteittain.

3.1.2 Valtiontakaus

Valtiontakauksen oman asuntolainaan voi saada yksityishenkilö, joka tulee omistamaan ostettavasta asunnosta vähintään 50 % osuuden.

Valtiontakauksella on myös ehtona, että asunto tulee omaan tai ostajan perheen käyttöön vakituiseksi asunnoksi. Omistustalon rakentamiseen tai hankintaan tai asuinhuoneiston hallintaan kuuluvien osakkeiden tai siihen kuuluvien osuuksien hallintaan on tarkoitettu omistusasuntolaina.

(Valtionkonttori 2015)

Asuntolainapäätöksen yhteydessä pankki myöntää lainalle valtiontakauksen. Valtiontakauksella ei ole tulo- tai varallisuusrajoja. Jos asuntolainaja haluaa valtiontakauksen, niin sen saamiseksi riittää, että pankki ja lainanhakija sopivat asiakirjoja täyttäessä, että takaus liitetään asuntolainaan. Toissijainen vakuus on valtiontakaus. Mikäli asunnon realisointihinta ei kata pankin lainasaatavia, niin tällöin lainmukaisen takauskorvauksen maksaa valtio pankille. (Valtionkonttori 2015)

Valtiontakausta ei voida saada koko lainalle. Valtio takaa asuntolainaa enintään 85 % asunnon ostohinnasta. Omistusasuntolainasta valtiontakauksen osuus on enintään 20%, mutta maksimissaan 50 000€

asuntoa kohden. Valtion takaaman lainan laina-aika voi olla maksimissaan 25 vuotta. (Valtionkonttori 2015)

Nuoret ensiasunnonostajat, jotka ovat hankkineet ASP-järjestelmän avulla tällöin valtion takaama omistusasuntolaina määrä voi olla 90% asunnon hankinta hinnasta, mutta maksimissaan 50 000€ asuntoa kohden. (Valtionkonttori 2015)

Taulukko 3. Esimerkki takausmaksusta (Valtionkonttori 2015c)

Asunnon hankintahinta	100 000€
Omistusasuntolaina 85 % asunnon hinnasta	85 000 €
Valtiontakauksen määrä enint. 20 % asuntolainasta	17 000 €
Takausmaksu 2,5 % * 17 000 €	425 €

Valtiontakauksesta peritään takausmaksu, joka peritään pankissa ensimmäisen erä nostamisen yhteydessä. 2,5 % takauksesta on perittävä takausmaksu. ASP- korkotukilainasta ei peritä takausmaksua eikä sellaisten omistusasuntolainojen korkotukilainoista, jonka kunta on myöntänyt. (Valtionkonttori 2015)

3.1.3 Varainsiirtoverovapaus ensiasunnonostajalle

Varainsiirtoveroa maksetaan valtiolle kiinteistön omistusoikeuden luovuttamisesta. Yleensä ostaja maksaa varainsiirtoveron tai muu luovutuksensaaja ja se on maksettava oma-aloitteisesti. Veron määrän ollessa alle 10 euroa, veroa ei tarvitse maksaa. Varainsiirtoveron maksu suoritetaan Verohallinnon tilille, johon käytetään varainsiirtoveron tilisiirtolomaketta ja sen maksuohjetta. Kiinteistön ostajan on varainsiirtoveron maksun lisäksi haettava lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista. Kiinteistön varainsiirtoveron suuruus on 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. (Huolman-Lakari 2011 11; Verohallinto 2015a).

Ensiasunnon ostajalla on varainsiirtoverovapaus kun seuraavat edellytykset täyttyvät. Verovelvollinen ensiasunnonostaja ei ole aiemmin

omistanut 50 % tai yli asuinrakennuksesta tai asuinhuoneistonhallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista. Puolisojen ostaessa yhdessä ensiasunto, molemmilla pitää täytyä edellytykset, jotta veroa ei tarvitse maksaa ollenkaan. Jos vain toiselta täytyy edellytykset verovapaudelle, vain hänen osuutensa on verovapaa. Ensiasunnon ostajan on oltava täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta ennen luovutuskirjan allekirjoittamista. Verovelvollinen ensiasunnonostaja on hankkinut vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista. Verovelvollinen myös käyttää tai ryhtyy käyttämään kuuden kuukauden sisällä asuntoa omana vakituksena asuntonaan. (Huolman-Lakari 2011 11; Verohallinto 2015a).

3.2 ASP-järjestelmän alkuvaihe

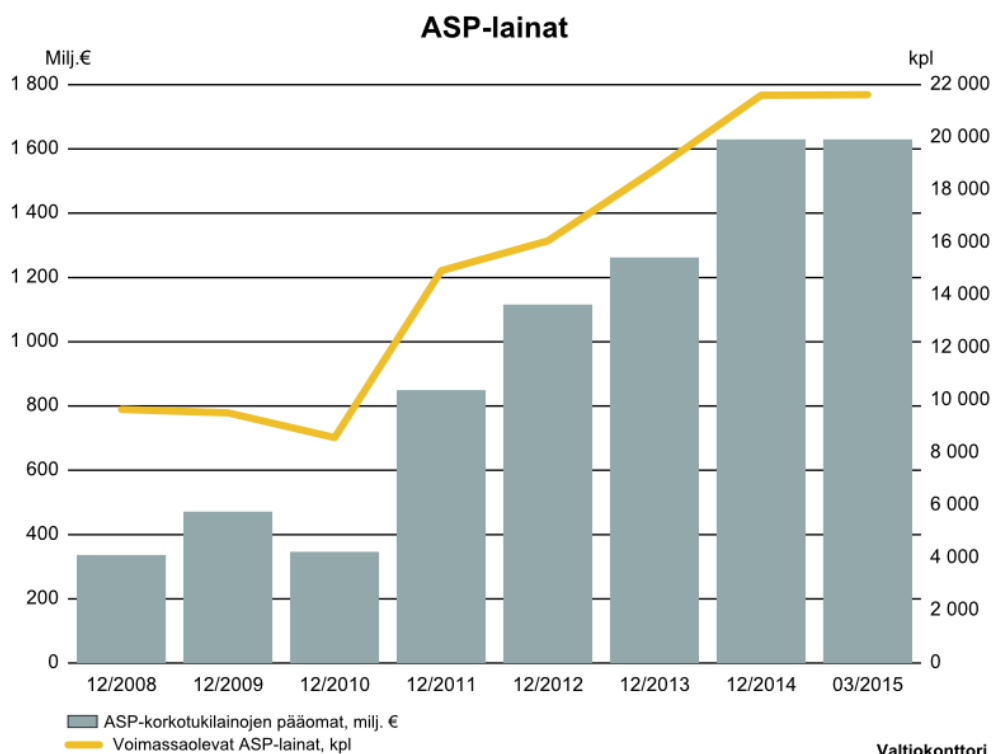
Vuosina 1978–79 on kaksi työryhmää lainoitusryhmä sekä omistusasuntojen rahoitusryhmä kokoontuivat ja alkoivat miettimään keinoja, jotka helpottaisivat nuoria hankkimaan ensiasunnon. Asuntosäästöpalkkiolaista ja korkotukilaista käytettiin yhteisnimitystä ”ASP”. (Vesänen, 1987, 6)

ASP-järjestelmä luotiin Suomeen 1980-luvun alussa. Nuoria haluttiin kannustaa säästämään ensiasuntoa varten ASP-järjestelmän avulla. Nuoria haluttiin saada myös tämän avulla ylipäättään säästämään. (Rastas, 1990,1)

Lainoitusryhmä asetti sisäministeriölle joulukuussa 1987 tehtävän selvittää, miten nuorten asunto-oloja voitaisiin parantaa myöntämällä asuntolainaa, korkotukea tai molemmat, kun ollaan hankkimassa vanhaa asuntoa, etenkin johon tarvitsee tehdä perusparannuksia. Siihen aikaan yleensä rahanlaitoksen turvin pystyttiin hankkimaan vanhat omistusasunnot, mutta valtiolta sai lainaa vain tietyin ehdoin. (Vesänen, 1987,6) ASP-järjestelmän kautta tuli uututena pieni säästöosuus ja valtion korkotuki ensiasuntolainalle. Säästäjille maksettiin säästöpalkkio, jos säästö määrän ja säästöajan ehdot täyttyivät. (Rastas, 1990, 2)

3.3 Asp-järjestelmä

ASP eli asuntosäästö- ja tukijärjestelmä on suunnattu 18–39-vuotiaille ensiasunnon ostamiseen. Ensiasunnon ostajan pitää pankin kanssa solmia ASP-säästösopimus ja avata ASP-säästötili. ASP-säästötilille säästetään vähintään 10 % asunnon hinnasta. Omakotitaloa rakentaessa ASP-säästäjä säästää 10 % kustannusarviosta. Pankki voi myöntää ASP-asuntolainaa 90 % asuntolainaa kun ASP-säästäjä on saanut 10 % säästettyä. (Valtionkonttori 2015c)



Kuvio 6. ASP-lainat (Valtionkonttori 2015)

Yllä olevasta kuviosta näkyy, että 2015 vuoden maaliskuussa ASP-korkotukilainojen pääoma on hiukan yli 1600 miljoonaa euroa ja voimassaolevia ASP-lainoja on vähän alle 22 000 kappaletta.

3.3.1 ASP-säästäminen ja ASP-säästötili

ASP-säästämisessä ASP-säästötilille talletetaan vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä 150–3000 euroa. Talletuksia ei ole pakko tehdä perättäisinä vuosineljänneksinä. Korko ja lisäkorko lasketaan myös Asp-tilin säästöosuuteen. Asp-tilin voi siirtää kesken säästämisen toiseen pankkiin. ASP-sopimusta voi myös muuttaa kesken säästön ja lainan voi ottaa toisesta pankista, johon ASP-säästöt on säästetty. Asunnon ostoon on mahdollista käyttää myös muita kuin ASP-tilille säästettyjä varoja. Ne eivät kuitenkaan ole varoja, jotka lasketaan ASP-sopimuksen mukaiseksi säästöosuudeksi. ASP-säästäjän nostaessa ASP-tilin varoja ennen aikaisesti tai ostaessa asunnon ennen sopimuksen loppua sopimus purkautuu. ASP-tilin varat ovat nostettavissa, kun sopimuksen ehdot ovat täyttyneet ja ASP-säästäjä on allekirjoittanut asuntoa koskevan kauppakirjan tai aloittanut rakentaa asuntoaan. Kun vähintään puolet ASP-sopimuksen eristä on talletettu, asunnon voi hankkia tämän jälkeen. On sovittava erikseen, jos tarvitsee väliaikaista rahoitusta. Omakotitaloa rakentavan ASP-säästäjän on mahdollista hankkia tontti osana ASP-sopimusta. (Ympäristöhallinto 2015)

Säästetylle talletukselle saa yhden prosentin koron. Kun ASP-säästäjä on saavuttanut säästötavoitteen ja tehnyt asuntokaupan tai saanut rakentamansa omakotitalon valmiiksi, pankki maksaa 2-4 prosentin lisäkoron. Talletuskorko ja lisäkorko ovat molemmat verovapaita ASP-säästäjälle. (Ympäristöhallinto 2015)

ASP-säästämisessä oli aiemmin ollut 3000€ säästöpalkkio. ASP-lainan ottaja, joka hankki asunnon tai oli aloittanut rakentamisen viimeistään 31.12.2011 oli oikeutettu 3000 euron asuntosäästöpalkkioon. Pankin pyynnöstä valtionkonttori maksaa palkkion ja pankki siirtää 3000€ summan asiakkaan tilille. (Valtionkonttori 2015b)

Laki asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009—2011 ja sen kolmannessa pykälässä lukee Asuntosäästöpalkkion rajausta seuraavasti:

”Tämän lain perusteella maksettavan asuntosäästöpalkkion lisäksi ei makseta asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksista annetun lain (702/2001) mukaista asuntosäästöpalkkiota.” (Finlex 2015)

Jos asunto on hankittu tai rakentaminen aloitettu viimeistään 31.12.2011, niin ASP-tallettaja on oikeutettu 3 000 euron asuntosäästöpalkkioon. Valtionkonttori maksaa palkkion pankin pyynnöstä, ja pankki välittää summan asiakkaan tilille. Huom. asuntosäästöpalkkio koskee vain poikkeuslain (26.6.2009/483) aikana toteutuneita asuntokauppoja sekä poikkeuslain aikana aloitettua rakentamista. (Valtionkonttori 2015)

3.3.2 Korkotuki ASP-lainalle

ASP-lainanottaja saa hyötynä korkotuen ASP-lainalle. Korkotukea saa ASP-lainalle 10 vuoden ajan lainan nostamisesta, minkä valtionkonttori maksaa. Lyhennystapa on sovittavissa pankin kanssa vapaasti, mutta laina-aika voi olla enintään 25 vuotta. Lyhennysvapaata voi olla maksimissaan kaksi vuotta korkotuen maksuvuosina. ASP-lainan ennenaikainen takaisinmaksu on sovittavissa vapaasti lainan myöntäneen pankin kanssa. (Valtionkonttori 2015a)

Valtio tukee lainansaajaa maksamalla korkotukea, kun korko ylittää 3,8 %. Vuotuisen koron ylittäessä 3,8 %, valtio maksaa ylittävstä osasta korkotukea 70 prosenttia. ASP-lainan koron ollessa alle 3,8 % lainansaaja on velvollinen maksamaan koron täysimääräisesti itse. (Valtionkonttori 2015a)

Maksetuista koroista lainanottaja voi käyttää edukseen korkojen veronvähennysoikeutta. (Valtionkonttori 2015a)

Lainansaaja maksaa pankille korkoa, josta on vähennetty valtion maksama osuus suoraan. Korkotuki maksetaan kaksi kertaa vuodessa puolen vuoden välein. Lainansaajan korkotukilainan korko ja lyhennys voivat erääntyä kerran kuussa, vaikka korkotuki maksetaan puolen vuoden välein. (Valtionkonttori 2015a)

ASP-etujen edellytys on, että asunto tulee olemaan ASP-lainaaajan oma vakituinen asunto. Asuntoa on mahdollista vuokrata maksimissaan kahdeksi vuodeksi, jos ASP-lainansaaja joutuu muuttamaan toiseen kaupunkiin opintojen tai työn takia. Vuokratessaan asunnon ASP-lainansaajan on tehtävä kirjallinen ilmoitus asunnon sijaintikunnan asuntoviranomaiselle. (Valtionkonttori 2015a)

Taulukko 4. ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät kunnittain

Helsinki	Espoo, Vantaa ja Kauniainen	Muut kunnat
180 000 euroa	145 000 euroa	115 000 euroa

ASP-lainaaajalla on mahdollisuus myydä asunto rajoituksetta. Asunnon tilalle voi myös ostaa uuden omistusasunnon ja näissä tilantesissa korkotuen jatkuminen edellyttää, että uusi asunto on ostettu kohtuullisessa ajassa ja jäljelle jäänyt korkotukilana käytetään myös uuden asunnon ostamiseen. ASP-korkotukilainalle saa tarvittaessa maksuttoman valtion takauksen. (Valtionkonttori 2015a)

4 ASP-JÄRJESTELMÄN SOVELTUVUUS ENSIASUNNON HANKINTAAN

Moni nuori on varmasti sen kysymyksen edessä ostaako oma asunto vai asuako vuokralla. Molemmissa niissä on omat hyvät ja huonot puolensa. Vuokralla oleminen on niin sanotusti huolettomampaa. Ei tarvitse miettiä muuta kuin, että maksaa vuokran tiettyinä päivinä. Vuokralaisen ei tarvitse kantaa huolta mahdollisista tulevista remonteista. Asuntoa tarvitseva ihminen pääsee pienellä pääomalla vuokra-asuntoon. Vuokra-asumisessa kulut rajoittuvat, vuokraan, takuuvuokraan sekä asumiseen liittyviin muihin kustannuksiin kuten sähkö- ja vesimaksuun kulut. Lisäksi vuokra-asunnosta pääsee kahdenkin kuukauden irtisanomisajalla pois. Monilla paikkakunnilla on ongelmallista vuokra-asuntojen saatavuus. Vuokratkin saattavat olla korkeita, mikä tekee vuokralla asumisesta suuren kuluerän kuukausittaisiin menoihin.

Nuoret kotitaloudet koittavat asteittain parantaa asumistasoaan. Vuokralla asumisesta on tavoite siirtyä omistusasuntoon, jonka jälkeen omakotitaloon tai muuhun hyvin varusteltuun tai tilavampaan asuntoon, joka sijaitsee arvostetulla alueella. Nuorten ensiasunnot ovat asumisuran alussa heikompi- ja väliaikaisempia kuin myöhemmässä elämän vaiheessa. (Kupari 2011, 23)

Monet nuoret ottavat ensiasuntolainan ja ostavat oman asunnon. Asunnon osto on ikään kuin yksi säästämismuoto. Mielestäni on järkevää ottaa asuntolaina ja ostaa oma asunto. Aina kun tililtä menee pankille raha, voi ajatella, että maksaa sitä itselleen. Vuokraa, kun maksaa se raha menee jollekin toiselle ja itse ei siitä tulevaisuudessa hyödy.

4.1 Tutkimuksen toteutus

Opinnäytetyön haastattelu suoritettiin 8 henkilölle. Neljä henkilöistä on käyttänyt ASP- säästämistä ja toiset neljä henkilöä ovat ottaneet lainan asuntoa varten ilman ASP- säästämistä. Haastattelussa oli seitsemän kysymystä heille, jotka olivat käyttäneet ASP-tiliä ensiasuntolainan ottoon

ja yhdeksän kysymystä heille, jotka eivät käyttäneet ASP-tiliä ensiasunnon lainanottoon. Haastattelun kysymykset ovat liitteinä. Haastateltavat henkilöt ovat olleet iältään 24–31-vuotiaita. Haastateltavista kuusi asui Päijät-Hämeen alueella Lahdessa ja Hollolassa. Kaksi haastateltavista asui Vantaalla.

Haastattelun kaikki kysymykset liittyivät ASP-lainan ottamiseen asuntolainaa varten tai asuntolainan ottamiseen ilman ASP-lainaa. ASP-lainan ottaneille oli muun muassa seuraavanlaisia kysymyksiä (Liite 1): Voisiko ASP-järjestelmää parantaa tai kehittää jollain tavalla? Vaikuttiko ASP-tili lainan nostamiseen ja asunnon ostamiseen? Oliko konkreettista ASP-hyötyä teidän kohdallanne?

Asuntolainan ilman ASP-tiliä ottaneille oli muun muassa seuraavanlaisia kysymyksiä (Liite 2): Miksi ette valinneet ASP-tiliä? Saitko lainaa helposti ilman ASP-säästämistä? Suositteliko pankin työntekijä ASP-tiliä?

Kaikki haastateltavat olivat ensiasunnon ostajia. Kaikki haastatteluun pyydytetyt henkilöt suostuivat haastateltaviksi. Haastateltavista kaikki tiesivät ASP-järjestelmästä ainakin pääpiirteet. Haastattelut toteutettiin haastateltavien luona, jonne matkustin itse paikalle. Vantaalla haastattelu kuitenkin tehtiin kauppakeskuksen ravintolassa. Lomakehaastattelu tehtiin kirjallisena ja haastateltavat kirjoittivat vastauksensa vastauspaperille. Vastaukset koottiin yhteen vastaus vastaukselta. Kootuista vastauksista pystyttiin paremmin käsitellä lomakehaastattelun tuloksia kuin yksittäisistä erillisistä vastauksista.

4.2 Haastattelun tulokset ja johtopäätökset

Kaikki kahdeksan haastateltavaa tiesivät pääosin mitä ASP-järjestelmä käsittää kokonaisuudessaan. Hekin neljä haastateltavaa, jotka ei ollut käyttäneet ASP-tiliä asuntoon säästäessään. Haastattelua tehdessä ennakoasetelmat olivat sellaiset, että kaikki tiesivät mistä haastattelussa on kysymys.

Kaikki haastateltavista pitivät ASP-järjestelmää hyödyllisenä säästämismuotona. ASP-tiliä ja ASP-lainaa käyttämättä jättäneet haastateltavat pitivät ASP-järjestelmää myös hyödyllisenä. Kaikki neljä haastateltavista, jotka eivät ottaneet ASP-lainaa, olisivat todennäköisesti ottaneet ASP-lainan, jos säästöaika olisi ollut lyhyempi ja heille olisi siitä kerrottu omassa pankissa aikaisemmin.

ASP-järjestelmän uudistuksesta kysyttäessä seuraavalla kysymyksellä ja sen tarkennuskysymyksillä: Mitä olet mieltä uudistuksesta? Olisiko teille ollut tästä hyötyä? Teidän ehdotukset tuleville uudistuksille?- eräs haastateltavista vastasi seuraavasti.

"Uudistus oli hyvä ja auttoi saamaan normaalin lainan osuutta pienemmäksi. Myös iän korotus oli hyvä, koska tiedän 30 vuotiaita, jotka vielä voivat nyt aloittaa säästämisen."

Kaikki pitivät uudistuksia hyödyllisinä, mutta eräs vastaajista piti uudistusta kaksijakoisena. Hän vastasi samaan kysymykseen seuraavasti:

"Maksimisumman nostaminen erittäin hyvä ja nosto on riittävä. Maksimi-iän nostaminen mielestäni tarpeetonta, uskon että useimmat ostavat ensiasuntonsa aiemmin. Meidän kohdallamme uudistukset eivät ehkä olisi muuttaneet tilannetta (saimme tarvittavan lainamäärän). Olisimme saattaneet harkita kalliimpaa asuntoa jos ASP:n maksimisumma olisi ollut suurempi. Maksimisumman tulisi seurata asuntojen hintakehitystä. Minimisäästöaika tuntuu kohdallani aika tiukalta. Ehkä sitä voisi löysätä?"

Uudistus, joka koettiin itselle etäisenä on koettu tässä vastauksessa tarpeettomana. Uudistuksia ASP-järjestelmälle on selvästi ajateltu myös pienempää osaa lainanottajista, jotka ottavat ensiasuntolainan varttuneempana. Vaikeampana talousaikana toki lainan ottajat voivat olla useammin vanhempia. Suomen talouden vaikeuksien jatkuessa ASP-lainaajien keski-ikä voi oletettavasti nousta. Asuntolainojen määrät kasvaisivat Suomessa lisääntyneiden ASP-lainojen myötä.

Tutkimuksen kannalta oli kiinnostava tietää miksi neljä haastateltavista ei ollut käyttänyt ASP-tiliä asuntoon säästämiseen. Kysymykseen miksi et valinnut ASP-tiliä? Eräs haastateltavista vastasi seuraavasti:

”Sain tiedon ASP-tilistä mielestäni liian myöhään. En uskonut pystyväni aloittamaan ASP-ohjelman mukaista säästämistä. Tuntui liian raskaalta säästää useita sataasia kuussa yhdessä auto-ja opintolainan kanssa. Lisäksi on vuokrakin maksettavana.”

Kolmella muulla haastateltavalla vastaukset olivat samantyyllisiä.

Vastausten perusteella voi päätellä, että ASP-tiliin on kiinnostusta nuorten joukossa paljon, mutta ASP-tili ei vain ole nuorten tiedossa tai tulee tietoon liian myöhään.

Haastattelun kysymykseen ASP-lainan ottaneista ASP-tilistä olivat kuulleet puolet vanhemmiltaan ja puolet ystäviltään. Tästä voi päätellä, että pankin työntekijät eivät kovin aktiivisesti markkinoi ASP-säästämistä ja ASP-lainaa. Kolme haastateltavaa, jotka eivät ottaneet ASP-lainaa, ASP-järjestelmästä oli kerrottu niin myöhäisessä vaiheessa, että ASP-lainaan säästäminen oli jo myöhäistä. Yhdelle ensiasunto lainan ottaneelle haastateltavalle ASP-tiliä ei markkinoitu missään vaiheessa.

Haastattelussa kävi myös ilmi, että säästäminen omaan asuntoon ajateltiin positiivisena. Se, ettei ASP-tililtä voida nostaa kesken säästämisen, oli myös haastateltavista hyvä puoli ASP-säästämisessä. Lisäkorko (4 %), jonka ASP-lainan ottaneet saivat, koettiin myös kohtuullisen hyvänä etuna. Säästöpalkkiota kaivattiin takaisin. Kaksi haastateltavista pääsi hyötymään 3000 euron säästöpalkkiosta, koska heidän säästäminen ja lainanotto ajoittui ajalle jolloin säästöpalkkiota maksettiin. Säästöpalkkio nopeutti myös lainan ottoa, koska lainaajat halusivat saada 3000 euron edun.

4.3 Kehitysehdotukset ASP-järjestelmälle

Pankit eivät selvästi onnistu ASP-säästämisen markkinoinnissa kovin hyvin. Valtio voisi markkinoida ASP-tiliä myös omasta organisaatiostaan paremmin tai antaa pankeille markkinointiin selvät ohjeet. ASP-

järjestelmän näkyvyyttä ja mainostamista olisi parannettava, jotta useammat nuoret pääsivät hyödyntämään ASP:n etuja. Haastatteluissa tuli myös ilmi, että pankit eivät tee tarpeeksi näkyväksi ASP-järjestelmää. Pankkien tarvitsisi lisätä järjestelmän mainontaa. Nykypäivänä nuoret käyttävät paljon sosiaalista mediaa, jota voisi enemmän hyödyntää. Nuoret käyttävät paljon verkkopankkia, siellä voisi olla myös mainoksia ASP-säästämisestä. Kaksi haastateltavista mietti myös, että se voisi lisätä suosiota, jos ASP-tilin voisi avata omassa verkkopankissa ilman, että täytyy käydä pankissa kirjoittamassa sopimus.

Haastatteluissa nousi esille ASP-järjestelmän alaikäraja. Nykypäivänä monet 15-vuotiaat ovat kesätoissa ja ansaitsevat rahaa. Ei olisi ollenkaan huono asia aloittaa säästäminen jo sen ikäisenä. Tällöin, kun säästäminen kestäisi pidempään, olisi mahdollista saada enemmän kasaan rahaa ja ei tarvitsisi laittaa niin paljoa kerrallaan.

ASP:n suosiota varmasti nostaisi myös, jos 3000 euron säästöpalkkio tulisi takaisin. Osa haastateltavista oli päässyt hyötymään 3000 euron säästöpalkkiosta. Säästöpalkkion sai, jos oli tallettanut 150–3000 euroa kahdeksana vuosineljänneksenä ja oli pystynyt säästämään 10 % ostamastasi asunnon myynti hinnasta. Pääkaupunkiseudulla asuvien nuorten säästäminen on haastavinta, koska pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat korkeat. Monet nuoret pääkaupunkiseudulta asuntoa haaveilevat joutuvat todennäköisesti säästämään pidempään kuin muualla Suomessa asuvat, tämän takia olisi hyvä että alaikärajaa laskettaisiin. Nyt kun yläikärajaa on nostettu, niin voitaisi laskea myös ASP-säästämisen alaikärajaa. Asuntolainojen määrät kasvaisivat Suomessa lisääntyneiden ASP-lainojen myötä, mikä lisäisi asuntojen myyntiä ja asuntojen rakentamista. Työpaikat lisääntyisivät tämä takia. Lisääntyneestä ASP-säästämisestä olisi näin myös Suomen kansantaloudellekin hyötyä.

5 YHTEENVETO

Tutkimuksen tulokset

Opinnäytetyö koostui teoriaosuudesta ja empiriaosasta. Teoriaosuus käsittelee asuntoluototusta Suomessa, ensiasuntoluototusta ja ASP-järjestelmää lainan ottajan näkökulmasta. Teoriaosuus käsitteli myös muun muassa asuntolainojen viitekorkoja, lainansaantiedellytyksiä ja lainaprosessia. Opinnäytetyössä tutkittiin ASP-järjestelmän eli asuntosäästöpalkkiotilin soveltuvuutta ensiasuntolainan ottajille. Opinnäytetyön tavoitteena oli kartoittaa ASP-tilin hyötyjä ja mahdollisia huonoja puolia sekä löytää mahdollisia kehityskohteita ASP-tilille. Tutkimuksen aihealueena oli asuntolainanotto nuorien pankkien asiakkaiden näkökulmasta. Strukturoidusta haastattelusta eli lomakehaastattelusta nuorille ensiasuntolainan ottaneille muodostui tutkimuksen empiirinen osa. Strukturoitu haastattelu Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä on käytettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta. Opinnäytetyö oli pöytälaatikkotutkimus.

Opinnäytetyön tavoitteiden saavuttamiseksi muodostettiin päätutkimuskysymys ja kolme alatutkimuskysymystä.

Päätutkimuskysymys:

- Onko ASP-järjestelmästä hyötyä nuorelle ensiasunnon ostajalle?

Alatutkimuskysymykset

- Ovatko ASP-järjestelmän uudistukset hyödyllisiä?
- Onko ASP-järjestelmällä kehityskohteita?
- Millainen lainansaantiprosessi on kokonaisuudessaan?

Tutkimuksen tuloksena selvisi, että ASP-järjestelmä soveltuu hyvin nuorille ensiasuntolainan tueksi ja kannustimeksi omaan asuntoon sijoittamiseen. Valtion ja pankit eivät kuitenkaan markkinoi ASP-järjestelmää tutkimuksen mukaan riittävällä tasolla, jotta siitä voisivat hyötyä useammat nuoret. ASP-järjestelmän säästöohjelman ehtojen alaikäraja halutaan laskea

tutkimuksen tulosten perusteella. Nuoria opiskelijoita ja työelämän alkuvaiheessa olevia rohkaistaan hyvin vähän ASP-säästämiseen ja ensiasunnon hankintaan tulosten perusteella. ASP-tilin lisäkorko oli haastateltavien mielestä merkittävä etu ASP-säästäjälle. Säästöpalkkiota toivottiin takaisin ASP-lainan eduksi.

Lainansaantiprosessi käsiteltiin opinnäytetyön teoriaosuudessa ja siihen ei keskitytty empirisessä osassa.

Haastateltava tutkimusryhmä oli varsin pieni, mutta haastateltavien vastaukset olivat varsin yhdenmukaiset, joten haastattelun tulosta voi pitää varsin totuudenmukaisena eli reliabilina ottaen huomioon haastatteluun otettujen ikä- ja asumisalueet. Tutkimuksen reliabiliteettia voi heikentää haastateltavien pieni määrä ja otannan haastateltavien asuinalueen sijainnin keskittyminen pienelle alueelle Suomessa. Tutkimuksen validiteettia tukee, että tutkimus on tehty perusteellisesti ja vastaukset haastattelussa olleet tarpeeksi laajoja, yhden mukaisia ja toisiaan tukevia oikeiden tuloksien sekä päätelmien saavuttamiseksi.

Opinnäytetyön tulokset ovat yleistettävissä luotonmyöntäjille. Pankit voivat hyödyntää valtakunnallisesti työn tuloksia sekä ottaa tutkimuksen kehitysehdotuksia vastaan. ASP-järjestelmän suosion lisääntymisestä hyötyisivät myös pankit.

Opinnäytetyölle jatkotutkimusehdotuksia voisi olla, laajentaa tutkimusta suorittamalla kattavampi haastattelu niin alueellisesti kuin ikärakenteeltakin esimerkiksi internetkyselyä tai sosiaalista mediaa hyväksikäyttäen. ASP-lainojen takaisinmaksuajoista ja pankkien tuottoja tai tappiota voisi myös tutkia, jolloin pankit voisivat saada lisää perusteita ASP-lainojen markkinointiin.

Lähteet

Painetut lähteet

Alhonsuo, S. Nisen, A. & Pellikka, T. 2009. Finanssitoiminnan käsikirja. Helsinki: Finva.

Anderson, N. 2001. Sijoittamisen käsikirja. Helsinki: Edita.

Hirsjävi, S. Remes, P. & Sajavaara P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Huolman-Lakari, M. 2011. Asunnon verot. Helsinki: Avaintieto

Kontkanen, E. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. 3.uudistettu painos. Jyväskylä: Finva

Kupari, T. 2011. Omaa kotia etsimässä. Helsinki: Edita Prima Oy

Linnanmaa, L. & Palo M. 2007. Asunnonhankintaopas. 2. uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Rastas, M. 1990. Hatunnosto ASP-säästäjille. Helsinki: Asuntohallitus,tutkimus- ja suunnitteluosasto

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita.

Vesanen, P. 1987. ASP-järjestelmän tavoitteet ja niiden toteutuminen. Helsinki: Asuntohallitus,tutkimus- ja suunnitteluosasto

Sähköiset lähteet:

Finanssivalvonta 2015a. Asiakkaan tunnistaminen ja tunteminen [viitattu 4.5.2015] Saatavissa:

http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Finanssialan_palveluita/Pages/asiakkaan_tunnistaminen.aspx

Finanssivalvonta 2015b. Asuntolainat [viitattu 27.4.1015]. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Annuiteettilaina.aspx>

Finlex 2015. Laki asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009—2011

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20090483aliditeetti.html>

Nordea 2015a. Asuntolaina [viitattu 19.4.1015]. Saatavissa:

<http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asuntolaina/701214.html?searchPhrase=j%u00e4rjestelypalkkio&bb=0#0f054010-013e-46c7-9e3c-0b8935441d0f>

Nordea 2015b. Korkokatto [viitattu 18.4.1015]. Saatavissa:

http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Korkokatto/854032.html?InkID=product-box_korkokatto_23-08-2012

Nordea 2015c. Korkoputki [viitattu 18.4.1015]. Saatavissa:

http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Korkoputki/1660832.html?InkID=product-box_korkoputki_17-03-2014

OP 2015a. Korot ja hinnat [viitattu 14.4.2015]. Saatavissa:

<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/korot-ja-hinnat?id=20600&srcpl=8>

OP 2015b. ASP-tili [viitattu 22.4.1015]. Saatavissa:

<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/tilit-ja-maksut/aloita-saastaminen/asp-tili?id=15113&srcpl=8>

Suomen Pankki 2015a. Tilastot [viitattu 27.4.1015]. Saatavissa:
<http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/kuvaus.aspx>

Suomen Pankki 2015b. Uudet nostetut asuntolainat [viitattu 1.5.1015].
Saatavissa:
http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/pages/tilastot_rahallaitosten_lainat_talletukset_ja_korot_lainat_asuntolainat_vv_chrt_fi.aspx

Suomen Pankki 2015c. Kotitaloudet hyödyntäneet asuntolainojen
lyhennysvapaata [viitattu 27.4.1015]. Saatavissa:
http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/index_31_3_2015.aspx

Suomen Pankki 2015d. Uusien asuntolainojen korot alenivat euriborien
myötä kesäkuussa [viitattu 27.4.1015]. Saatavissa:
http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/Index_31_7_2014.aspx

Suomen Pankki 2015e. Euriborkorot päivittäin [viitattu 14.4.2015]
Saatavissa:
http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/tilastot_markkina_ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_pv_chrt_fi.aspx

Taloussanomat 2015a. Korot [viitattu 27.4.1015]. Saatavissa:
<http://porssi.taloussanomat.fi/bonds/index.html?&START=1>

Taloussanomat 2015b. ”Euriborin uudistus voisi heiluttaa lainakorkoja”
[viitattu 14.4.2015]. Saatavissa:
<http://www.taloussanomat.fi/rahoitus/2013/06/27/euriborin-uudistus-voisi-heiluttaa-lainakorkoja/20138985/12>

Taloussanomat 2015c. Sunnuntaisuomalainen: Euribor-korkoihin tulossa
uudistus [viitattu 27.4.1015]. Saatavissa:
<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2015/01/25/sunnuntaisuomalainen-euribor-korkoihin-tulossa-uudistus/2015986/310>

Tilastokeskus 2015a Reliabiliteetti [viitattu 4.5.1015]. Saatavissa:
<http://www.stat.fi/meta/kas/reliabiliteetti.html>

Tilastokeskus 2015b Validiteetti [viitattu 4.5.1015]. Saatavissa:
<http://www.stat.fi/meta/kas/v>

Tilastokeskus. 2015c. Vapaarahoitteinen asunto [viitattu 27.4.1015].
 Saatavissa: <http://www.stat.fi/meta/kas/vapaarahoitein.html>

Valtionkonttori 2015a. Korkotuki ASP-lainalle [viitattu 25.3.2015]
 Saatavissa: [http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle/Korkotuki_ASPlainalle\(43936\)](http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle/Korkotuki_ASPlainalle(43936))

Valtionkonttori 2015b. Usein kysyttyä [viitattu 25.4.1015]. Saatavissa:
http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset/Usein_kysyttya

Valtionkonttori 2015c. ASP-säästäjäksi ehtii vielä 39-vuotiaana [viitattu 14.4.2015]. Saatavissa: [http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/ASPsaastajaksi_ehtii_vielä_39vuotiaana\(51974\)](http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/ASPsaastajaksi_ehtii_vielä_39vuotiaana(51974))

Verohallinto 2015a. Vainsiirtoveron maksaminen [viitattu 14.4.2015].
 Saatavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen

Verohallinto 2015b. Ensiasunnon korkovähennys [viitattu 4.5.1015].
 Saatavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys/Ensiasunnon_korkovahennys\(9169\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys/Ensiasunnon_korkovahennys(9169))

Ympäristöhallinto 2015. ASP-ennakkosäästäminen [viitattu 25.3.2015]
 Saatavissa: [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen/ASPennakkosaastaminen\(17199\)](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen/ASPennakkosaastaminen(17199))

Ympäristöministeriö 2015. ASP-säästäjäksi ehtii vielä 39 vuotiaana [viitattu 14.4.2015]. Saatavissa: http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/ASPsaastajaksi_ehtii_vielä_39vuotiaana%2831684%29

LIITE 1

1. Mistä saitte tietää ASP-tilistä?
2. Vaikuttiko ASP-tili lainan nostamiseen ja asunnon ostamiseen.
3. Oliko ASP-tilistä konkreettista hyötyä teidän kohdallanne?
4. Voitko suositella ASP-tiliä nuorille asunnon hankkijoille?
5. Voisiko ASP-järjestelmää parantaa tai kehittää jollain tavalla?
6. Auttoiko ASP-tili asuntoon säästämässä?
7. Mitä olet mieltä uudistuksesta? Olisiko teille ollut tästä hyötyä?
Teidän ehdotukset tuleville uudistuksille?

LIITE 2

1. Miksi et valinnut ASP-tiliä?
2. Saitko lainaa pankista helposti ilman ASP-säästämistä.
3. Miten säästäminen onnistui?
4. Tiesitkö ASP-tilistä?
5. Suositteliko pankin työntekijä ASP-tiliä?
6. Jouduitko käyttämään takaajia lainanottoon?
7. Mitä etuja ASP-järjestelmässä ja ASP-säästämisessä olisi pitänyt olla, että olisit valinnut ASP-säästämisen?
8. Vaikka et itse valinnut ASP-tiliä, niin onko se sinusta tarpeellinen?
9. Mitä olet mieltä uudistuksesta? Olisiko teille ollut tästä hyötyä? Teidän ehdotuksia tuleville uudistuksille?